復興建築助成株式会社による関東大震災復興期の「共同建築」の
計画プロセスと空間構成に関する研究A STUDY ON PLANNING AND SPATIAL COMPOSITION
OF COMMUNAL BUILDINGS OF RECONSTRUCTION BUILDING ASSISTANCE
CO., LTD. AFTER GREAT KANTO EARTHQUAKE

栢木 まどか*, 伊藤 裕久**

Madoka KAYANOKI and Hirohisa ITOH

This paper analyzed the fireproof communal building after Great Kanto earthquake, taking 3 examples planned by Reconstructing Building Assistance Co., Ltd. supporting for fireproof architectures in Tokyo and Yokohama. Spatial composition of these buildings showed that the procedures of cooperation were very complex because of adjustment of different rights of land (ownership, leasehold and rented house). But they were achieved without the support of the law for communal building, and clarified that the communal building had various possibilities concerning the city residence of the revival period.

Keywords : Great Kanto Earthquake, Reconstructing Building Assistance Co., Ltd.,

Communal Building, Shared Ownership of Building, Modern

関東大震災、復興建築助成株式会社、共同建築、区分所有、近代

1. はじめに

関東大震災による建物の倒壊、およびその後の火災による惨禍を教訓としての都市の不燃化・耐震化は、復興計画における大きな課題であった。その下で防火地区の設定にともない強制される耐火建築建設への助成を目的とし、東京市・横浜市と民間の共同運営の形で実現した組織が復興建築助成株式会社（以下、助成会社）である。別稿^{注1)}において、助成会社設立経緯、事業実績および事例について述べてきたが、本稿では、助成会社の助成による「共同建築」を取り上げ、復興期における民間建築の不燃化過程の一形態を解明することを目的とする。

本稿で取り上げる震災復興期の「共同建築」（以下、共同建築）とは、防火地区建築補助規則の定義^{注2)}に則り、一団の土地について所有権または借地権を有する複数人が共同して建てる耐火建築とする。復興計画に取り組んだ政府は、都市部の狭小な敷地において耐火建築を建設するにあたり敷地を有効利用するため、また工費節約のため等の理由を挙げ^{注3)}、民間建築の共同建築化を推進した。助成会社はそれに則り、東京での第一例として知られる旧今川小路共同建築を皮切りに共同建築建設に意欲を見せていた。これら共同建築の実態について知られていることは少なく、計画プロセスやその空間構成を解明することは復興期の都市の不燃・耐震化を考える上で意義があるといえる。

なお、震災復興都市計画における助成会社と法制度に着目した先

行研究としては福岡、小玉によるものがある^{注4)}。前者は復興計画における法制度を、後者は非営利住宅供給組織を論じる過程で、震災以前からの住宅会社法案等を背景とした助成会社の成立と不振に影響を与えた法整備を挙げているが、建築の具体例には言及されていない。また助成会社による共同建築を取り上げたものとしては旧今川小路共同建築についてのもの^{注5)}があるが、市街地型商業建築の走りという見方に留まっている。都市計画・政策史的視点から助成会社の業績は目覚ましいものではなかったとすることに異論はないが、助成会社が率先して進めた共同建築の内実には、耐火耐震建築化の黎明期なりの創意工夫がみられ、助成会社が都市の不燃化に果たした役割を考察する一助になると考える。

2. 共同建築の実態

1) 共同建築促進策

共同建築の実現を助成し、メリットを知らしめる方法として、復興局はパンフレット^{注6)}を作成し市民に広報を行うなどしている。また促進のために実現した法令等の整備としては、昭和2年11月に防火地区建築補助規則の改正を行い、共同建築に対する補助金増額を規定している^{注7)}。補助金増額の条文においては、坪25円以内の補助金増額を定め、助成会社へ割賦販売方式での共同建築申込みを行った者についても同様であると明記されており、ここでは耐火建築の共同建築化に際しての助成会社の助成は当然とみなされていた

* 東京理科大学大学院工学研究科建築学専攻 大学院生・工修

** 東京理科大学工学部建築学科 教授・工博

Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Tokyo University of Science, M. Eng.

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Tokyo University of Science, Dr. Eng.

ことが読みとれる。

助成会社による助成対象は焼失区域内に建設される耐火建築、と定義されたが、そのほかに助成対象としない条件として以下の5点が挙げられた。

一、あまりに敷地の狭小なもの、二、建築費と比較してあまりに不経済なもの、三、贅沢すぎるもの、四、劇場・見世物小屋など特殊用途のもの、五、官庁、地方公共団体などのもの。

この1点目に挙げられた狭小敷地における耐火建築についての解決策として、社長自らが「共同建築其他の方法に依りたい」^{注8)}と述べている。これは助成会社設立の立役者であった佐野利器も、設立前に会社の事業について問われたところ、「なる可く一ブロックだけをまとめて一つのビルディングとし耐火構造を理想的に施行したい。その方が経済的にも防火的にも宜しい」^{注9)}と答えており、助成会社において、社会的に懸念されていた狭小敷地の耐火建築促進は共同建築化をもって推進する、という方針は当初から定められていたといえる。

2) 助成会社による事例に関する分析

助成会社による共同建築として、現存するものも含め10件を特定した^{注10)}。店舗の上階に住戸、もしくは貸室経営を行うという形式が最も多く、個人住宅のみの事例は確認出来ない。ここで防火地区建築補助規則による補助金交付建築の主要用途を確認すると、東京横浜全防火地区内で、昭和6年2月までの947件の交付実績の内、「商店及事務所住宅」とされるものが648件を占めた^{注11)}。「住宅」でもなく「商店及事務所倉庫」も別にされていることから、住宅併設の商業建築が最も多かったといえるだろう。共同建築に限らず、都市の中核部に設定された防火地区での耐火建築による復興は、商店建築から始まったのである。

建築主の土地所有形態は、借地人同士によるもの、借地人と地主によるもの、借地人が共同して土地を買い取ったものの3パターンみられたが、借地人によるものが最も多く、やはり共同建築は狭小敷地の借地人層という当時最も多かった層のための耐火建築化の解決策として捉えられる。建築内に共有部分を持つものは2件しかなく、殆どが地下から屋上まで仕切られた戸境壁を共有する形をとっていた。

また助成会社の助成方法は、手付金に工費の1割を要し建物の所有権を助成会社が持つ割賦販売方式と、建物を担保にし、工費の7割までを融資する資金貸付方式に分かれ、事業報告書等^{注12)}から判明する昭和18年までの実績全体では資金貸付方式によるものが8割以上を占めた。しかし共同建築の事例においては10件中5件が割賦販

売方式によって建設されており、複数施主による初期投資の資金繰りの困難さと、所有権を助成会社が持つ簡明な形式を選択したという共同建築ならではの特徴を示しているとみられる。

規模は殆どが3～4階建である。大半が1階を店舗にし、2階から上は住居、もしくは貸室として、貸室経営による収入を見込んでいる。当初は上階の貸室を貸事務所とするのが一般的であったが、昭和4年頃から同潤会アパートの隆盛に呼応するように「アパート式住宅」を企図するものが増えたという^{注13)}。

しかし鳴り物入りでスタートした助成会社と復興局の後押しによる共同建築は、都市の狭小敷地問題解決や不燃化の推進に大きな役割を果たしたといえるほどの実績は上げられなかった。復興局による増額補助金の交付実績は昭和6年2月末分まで判明しており、申込み59件に対し採用が43件・99人による共同建築への交付^{注14)}が確認できる。この大部分は助成会社による融資も受けていると考えられる。後述する事例は大人数によるものも含まれているが、平均的には1件あたり約2名強による共同建築ということになり、小規模なものが多かったことが窺える。これ以降になると、助成会社の実績も下降し、補助金の交付実績も振るわなくなっていく。ここで、その内実を解明するために3件の事例を挙げ、共同建築の実態と、共通する問題について詳細に分析を行う。

3. 事例1：旧今川小路共同建築に関する考察（表1の1）

助成会社が手掛けた「共同建築」の代表とされるものが、現在も千代田区神保町に残る旧今川小路共同建築（以下、九段下ビル）である。昭和2年8月竣工の8人の施主による3階建鉄筋コンクリート造（以下RC造）の共同建築であり、復興局の補助金を交付された助成会社による共同建築の第一例として雑誌等^{注15)}でも数多く取り上げられた。

1) 土地・建物の所有と助成会社との契約

「地籍図」^{注16)}から、震災前は借地であった土地を、借地人らが地主から買い取り、共同建築を建てていることがわかる。助成会社との契約は、割賦販売方式で行われているが、後に資金貸付に改めたとされる。

2) 共同建築化の過程

九段下ビルの設計図は従前の土地区分図、及び共同階段を2つ持つ3階建の実施設計図面^{注17)}のほか、共同階段が1つのみで2階建の設計途中案と思われる図面^{注18)}が存在した。ここでは別稿^{注19)}で取り上げた、図面に記された寸法を比較した以前の検証に加え、雑誌で発表された設計者・南省吾による記事^{注20)}を踏まえ、九段下ビルの設計経緯を辿ることで共同建築設計の過程を確認する。（図1）

区画整理後は9人の持ち主に分けられていた土地であるが、西側

表1 復興建築助成株式会社による共同建築例

	建築名	用途	階数（階）	延坪数（坪）	共有部分	所在（当時）	竣工	助成方式	施主人数
1	今川小路共同建築	商店・住宅・貸室	3	416	有	東京・神田区	S.2年	割賦販売	8名
2	横浜尾上町共同建築（仮称）	不明	3	不明	無	横浜・尾上町	S.2年	割賦販売	3名
3	一番館	商店・住宅・貸室	4	133	有	東京・日本橋区	S.2年	資金貸付	2名
4	仲通館	商店・住宅・貸室	3	192	無	東京・日本橋区	S.2年	資金貸付	2名
5	榎谷ビル	商店・住宅・貸室	4	134	無	東京・京橋区	S.2年	資金貸付	2名
6	今半ビル	商店・貸室	B1,3	313*	無	東京・浅草区	S.3年	不明	2名
7	伊勢佐木町共同建築	商店・貸室	3（一部4）	280	無	横浜・伊勢佐木町	S.3年	割賦販売	3名
8	京二館	商店・貸室	4	不明	不明	東京・京橋区	S.4年	不明	2名
9	新橋共同建築（仮称）	商店・住宅・貸室	B1,4（一部5）	706*	無	東京・芝区	S.6年	割賦販売	3名
10	長者町ビルディング	商店・住宅・貸室	4	186	不明	横浜・長者町	不明	割賦販売	会社組織

延坪*：図面より算定

の区分9については、実施案において図面上から略され、助成会社への申込人数も8名となっている。当初は共同建築化を承認はしたものの、途中から独立した建築扱いになっているとみられる。しかし当初からこの区分9の施主が3階建を希望していたことがわかり、途中案から実施案への変更要因をつくったとも考えられる。途中案では、西側区分5と6の間の路地部分に、おそらくは敷地裏手への通路と、屋上に出るためだけの階段を設けているのが興味深い。これが立面において塔屋としてアクセントになっている。この階段室分の間口をとるため、各戸の間口は原則として土地の間口に対して同率で狭められているが、借家を持つ東側2区分のみが異なる。

実施案で3階建てとするにあたり階段室を増やすのに、区分1の大家と店子間の路地部分がこれに充てられた。間口の不足分は、途中案での各戸の間口に比例して全戸同率で縮めている。区分9を独立させることで界壁が厚くなる分は、区分8がこれをかぶっている。これらの操作の結果、共同建築建設にあたっての建物の所有は、土地の区割りとはずれた所有権をもつ形となった。1階から3階までのそれぞれの縦割りの間口分を各自のものとし、路地などの部分は敷地面積により比例配分した所有権を設定しており、各戸の建坪は敷地面積には比例していない。これについて設計者南は、「完成後に此の建主内で協定整理する方が好都合である」^{注21)}としているが、現在に至っても、区分9を除き敷地境界と建物境界は一致していない。

3) 平面・立面の計画について

実施図面で区分されたそれぞれの住戸は1階に店舗を構えており、

図1 九段下ビル 共同建築化の過程

銀行には金庫が据え付けられ、帽子屋にはショーウィンドウを設けるなど商売内容により非常に細かく対応された設計が行われていることがわかる。また区分1、2では従前の貸家経営を引き継いだとみられる店のスペースまでも設計されている。2階は各戸内の階段で繋がれ住居として設計され、2箇所の独立した共有階段で上がる3階は、主に片廊下形で貸室が並んでいた。各戸の個性ある内装に対して、外観は軒の高さなど出来るだけ揃え、階段室部分をアクセントにした一棟の建物として計画されている。

4) 建設資金

九段下ビルの総工費は12万4500円余り、延坪415.5坪で、坪当りの工費はほぼ300円と、当時のRC造の平均的な金額^{注22)}となる。これに対し防火地区建築補助規則による助成を2万990円受けており、残り約10万円を15ヶ年の年賦で助成会社に返す割賦販売方式をもって建設された。仮設工事、基礎工事、鉄筋コンクリート工事、雨樋、下水工事の工費は各戸床延べ坪に比例して分担し、外装、内部造作の費用は界壁中心線により分けて各戸で支払っている。共同階段、廊下の工費に関しては、これを利用する3階の床坪に比例させる対応となっていた。それぞれの所有する貸室の賃貸料は各自の収入とし、共有の廊下等のガス、水道、電気代とこれを管理する管理人、掃除人を雇う費用は共同負担するなど、細かなルールが決められている^{注23)}。復興局においても「この集団を完全なものに育ててゆきたいと頻りに面倒をみている」と報道されるほど力を入れた代表例であり^{注24)}、元は借地人であった大人数での共同建築化を実現しえた希有な例である。

4. 事例2：伊勢佐木町共同建築ビルに関する考察（表1の7）

横浜の事例として代表的なものが、現在も一部残存する旧伊勢佐木町共同建築（以下、伊勢佐木町ビル）である。3人の施主が共同で建設した、3階建（一部4階）RC造建築であり、九段下ビルと同時期に、同じ南省吾が実施設計を行っている。

1) 土地・建物の所有と助成会社との契約

震災前から中華料理店を営んでいたH氏とI氏、U氏の3人は借地人としてこの土地に共同建築を建設している。建物については、当時の登記簿によるとまずU氏一人で登記を行っているが、その数日後に所有権をH氏に移し、助成会社との契約はH氏一人の名義で行っている^{注25)}。その後借入金返済終了後の抵当権抹消まで、伊勢佐木町ビルでは所有権はH氏1人にまとめられていた。

またH氏親族へのヒアリング^{注26)}により、H氏宅には助成会社が「帝國興信所横浜支所」に依頼した興信調査の報告書が確認できた。調査内容には調査対象者の出生や家族構成、事業計画、所有不動産やそれらの抵当権の有無が細かく記載されており、助成会社が助成の申

図2 九段下ビル立面 途中案（上）と実施案（下）

請者に対して行っていた審査の一環が明らかになる。割賦販売方式での助成を受けていたとされる^{注27)}建築ながら、伊勢佐木町ビルの登記が助成会社名義でなくH氏のままでされていたのは、別に担保となりうる不動産等を所有していた為と思われる。

2) 平面・立面の計画について (図3・図4)

RC造3階建(一部4階)、建坪は約89坪、総延べ坪は約279坪で、3人の施主がそれぞれ間口を分け合う共同建築となっている。用途はすべて店舗及び貸室で、住居部分はない事例である。

最も広い6間の間口を持つH氏部分では4階部分まで使って中華料理店を営んでおり、一部高くなった立面にはアクセントとなる装飾がなされている。3階に個室、4階には喫煙室も設けられ、ヒアリングによると内装にも大理石などを多用した豪華な造りであった。1階に間口の半分を使って店子を二軒抱え、これについては「従来貸して居られた通りで商店及び理髪店に貸す事とし」^{注28)}との設計者による話があり、RC造共同建築への建て替え場面で、九段下ビルに引き続き借家人の存在が考慮されていることは注目値する。

中央のU氏部分では3間の間口で1階に洋品店を営み、その脇、建物立面の中央にあたる場所に1間幅の独立階段を設けて2,3階は貸室としている。おしるこ店を営んでいたI氏部分は2間の間口で、2,3階まで店舗としていたとみられる。3者の境界部分は屋上部分もパラベットで区切られ、平面的な共有部を持たない構成である。間口割はほぼ3:2:1の整数比になっており、共同化にあたっての権利変換は単純化されたものとみえる。柱割は先に決めた間口に合わせた上で、スパンが飛びすぎないように間仕切り壁、階段室を配しており、単純な平面ながらその柱間寸法は長手方向では均一でない。

立面においては1階の各店舗入口の角を丸めたかたちや高さが揃えられ、U氏部分の階段室には建物全体の中央として旗竿が設けられるなど、正面性を持たせたデザインがなされている。H氏中華料理店部分の塔屋的扱いの装飾も含め、三者三様の内部に対して、一体の建物としての統一感がみられる外観となっているのである。

3) 構造および工費について

地質試験の結果地盤が軟弱であったことから「地形杭を鉄筋混凝土とした、即ち東洋「コンプレツソル」会社の「ベデスタルパイル」

図3 伊勢佐木町ビル平面図^{注31)}

を用いた」^{注29)}とある。しかし部分解体時の目撃談ではベデスタルパイル=場所打ちコンクリート杭ではなく、ぎっしりと松杭が打たれていたという証言がある。同時期に伊勢佐木町に建設されたイセビルについても、施工時に多くの松杭を用いたという逸話^{注30)}が残っており、ベデスタルパイル使用は希望的な説で、実際には使われなかったのではないかと考えられる。これら地盤の問題や、同一設計者の九段下ビルと比べ潇洒な外観デザイン、レストランの内装などもあり、工費は約13万円、坪単価は約465円とされている。九段下ビルの1.5倍以上の単価であり、実にH氏の中華料理店は当時の伊勢佐木町の老舗、名物とされていたことから、共同建築化の目的は工費節約ではなく、より質の高い建築にすることでの商売隆盛にあったと言える。

5. 事例3：新橋の共同建築ビルに関する考察(表1の9)

東京市内で日本橋区、京橋区、神田区に続いて助成会社との契約の多かった芝区の事例であり、一部が現存する。通り側からは一見、三棟のビルが軒を連ねているように見せながら、実は一棟であるという珍しい例である。『火災保険特殊地図』^{注33)}などにおいても、別個の建物として描かれており、外観的には共同建築と見せないデザインになっている。土地の所有者は三人に分かれており、敷地境界と建物境界がほぼ一致していることや、「地籍図」^{注34)}の分析、写真^{注35)}から読みとれる1階商店の名称などから、区画整理前からの地権者であるK氏とO氏、借地人であるX氏による共同建築と考えられる。

1) 土地・建物の所有と助成会社との契約

区画整理前のこの敷地には複数の建築がみつめられる(図5)。「移転補償図」^{注36)}より、共同建築化にあたり1階に店子を持つことになる西側のK氏の区分にあたる土地では、従前、借家人を持つ大規模な建物があったことがわかった。複雑な平面をとる裏手の土地は、空地となっていた。

竣工時の建築の登記は一括して助成会社名義で行っており、ここから割賦販売の方式で建てられたことが判明する。その後、東側区分のみ竣工時の契約者が債務を返済して所有権を取り戻しているが、中央部、西部の区分では転売が行われていた。建物登記上は3件それぞれの表題部に「(複数地番に)跨り鉄筋コンクリート造陸屋根四階建」などの表記がされ、竣工時から3件の区分所有がなされている。

図4 伊勢佐木町ビル立面図^{注32)}

2) 平面・立面の計画について(図7・図8)

『高等建築学16』^{注37)}掲載の共同建築事例として竣工写真と平面図が確認出来る。昭和4年11月に契約、昭和6年8月に竣工しており、助成会社の実績の中では最盛期に行われた建築である。

戸境は所有する敷地境界と一致して設計され、表通りに面した土地の面積の比がほぼそのまま表間口の比になっており、九段下ビルのように複雑な処理はされていない^{注38)}。東側のO氏の区分では地下に工場とリフトが設置された倉庫があり、1階には「O商店」喫茶部・小売部、2階応接・事務所の上階に住居を持つ自社ビルらしい形をとっており、賃貸スペースは持たない。中央のX氏区分では車庫、撞球室といった施設の上に、1室のみの事務所としての貸室

図5 移転計画図による区画整理前の敷地と建物^{注39)}

図6 昭和29年火災保険特殊地図^{注40)} 4棟の建物とみなされている

図7 新橋共同建築平面図^{注41)}

が3・4階を占め、5階に屋上に面した住居を持っていた。

最も広いK氏の区分は変形した敷地に合わせ裏側に延びた不整形のプランで、1階に自店舗と思われる商店のほか店子を2軒持つ。K氏の自宅と考えられる住戸の他に、2部屋以上ある貸室が10戸分設計されており、アパート式の賃貸住宅であったとみられる。3畳、6畳、8畳の部屋に台所と便所がつく間取りが最も多かった。以上賃貸スペースの持ち方はそれぞれ異なっており、共有部分は持たない形式であった。

表通りに面した立面デザインは境界ごとに異なっており、中央部では階数も違うため、一見一棟の建物にはみえない。デザイン要素としては上部アーチの縦長窓、旗竿の存在が共通しているが、外壁仕上げも異なり、1階商店入口部分もそれぞれ別の高さ・意匠となっている。前述の2例が共同建築であることのメリットとして一体の建物としての統一感が見られるデザインを選んでいるのに対して、ここでは3軒の単体の建物らしさを強調するという別の解釈をみせている。共同建築化の理由として想定されるのは、工費の削減と同時に補助金の交付という経済的な点であり、耐火建築化することあたりの一方式として選ばれていると考えられる。

6. 共同建築と法制度との関わり

1) 共同建築の区分所有

共同建築の実例における建物区分の方法については、隔壁を設けて屋上に至るまでパラベットで区切った、それぞれの区分を完全に独立させているものと、階段・廊下や水回りなどで共有部分を持つものがある。助成会社の方針としては、契約の時点で抵当権を別々に設定することを勧めており、償還にあたって連帯責任をとらせるようなことはしないと述べていた^{注42)}。

取り上げた事例では、九段下ビルおよび新橋の事例で、建物を縦に区分した登記がなされているが、九段下ビルでは1階から3階までのそれぞれの縦割りの間口分を各自のものとし、路地などの部分は敷地面積により比例配分した所有権を設定するという複雑な手続きをとっているのに対し、新橋事例では敷地境界と建物境界が一致し、共用部もないために、単純な戸境壁中心での縦割りの登記がなされた。伊勢佐木町の事例では竣工時の登記は一人になっているが、

各区分ごと独立したデザインがされている

図8 新橋共同建築立面図^{注43)}

相続などを経て、現在の登記は戸境壁で縦割りに分かれている。現在も残る事例の中で、新橋、伊勢佐木町のほか、浅草での共同建築（表1の6）で、戸境壁で建物を分割しての一区分のみの建て替えが行われるという、共有部分を持たない共同建築の建て替えが実現している例が見受けられた。

震災前の裁判では、区分された部分が「独立の建物と同一なる経済上の効力を全うすること」なしには区分所有を認めないという判例^{注44)}もあり、共有部分を持つ共同建築の区分所有については考慮されていなかった。九段下ビルのような事例により、その判断は震災復興を契機に変わってきたとみることができる。

2) 共同建築組合法案の廃案

共同建築を実現するにあたり、期待されたのが共同建築組合法案の成立であった。借地人・借家人層が多くを占める東京において、複雑な権利問題を整理し、共同建築を成立させるためには法の整備が不可欠であると考えられていたのである。法案は復興局によるもの^{注45)}と同時期に建築学会と東京市政調査会による案^{注46)}が対案として建議されているが、内容は大きな差がない。法の範囲を甲種防火地区内に限定した上で、複数の敷地を統合しての共同建築化が有利と認められる場合、地主又は借地人の出資による組合契約を結び、多数の同意があればこれを強制執行することも可能であるとしていた。また同時に借家人に対しても、家主側から解約を申し入れることは出来るが、従前の借り主には組合の建築した建物の優先借家権を認めるという内容が盛り込まれていたが、法案は結局議会で提出すらされず廃案となった。その主たる理由は、私益の為に個人の所有権に制限を加えることは出来ないということであった^{注47)}。同時に策定が進められていた防火地区内借地権処理法に対しても、借地契約の延長や耐火建築の建設を無制限に認めることは「所有権者の私益を著しく侵害する」^{注48)}という司法省の判断により議会への提出が一年見送られ、内容が大幅に削減された経緯もあった。これらの法制度の不備が、共同建築化の隆盛を阻んだと見ることは自然である。

しかし法案の不成立にもかかわらず、本稿で挙げた事例3件とも共同建築化前からの店子に従後も引き続き店貸しすることを前提に権利関係の調整がされていた。法制度の整備に先んじて、地権者、借地人、借家人による共同建築が成立し得た事例として注目されるのである。

7. むすび

本稿では助成会社による3例の共同建築を取り上げ、ほとんど知られていなかった共同建築化の実態について明らかにした。3例それぞれの共同建築化が意図する方向には差異がみられたが、これらの差異は各施主の権利関係や個別の要求を丹念に調整した結果もたらされたものであった。助成会社は単に資金を提供するだけでなく従前の居住形態を継承した個別設計を実現しており、共同建築の成立に大きな役割を果たしていたといえる。

九段下ビルという特例があるものの、基本的には実現した共同建築には少人数のものが多く、権利問題を含めた複数人での共同事業の困難さを窺わせる。しかし法制度の不備にもかかわらず、地権者、借地人、借家人が混在しての共同建築が成立し得ていた事実は、大勢化はしなかったものの、都市の不燃化が進む復興期において、共同建築は可能性を持った選択肢であったといえる。

注

- 注1) 栢木まどか、伊藤裕久：復興建築助成株式会社と共同建築、2002年度日本都市計画学会学術論文集、2002.11、pp.517-522において、助成会社成立に至る都市政策史的背景と、政府・市・実業界の利害関係について整理し、営業報告書や市政史料を元に事業実績を取り上げた。また共同建築への助成会社の取り組みについて考察を行った。本稿は、その後助成会社による建築実例について調査研究を進め 同著者：復興建築助成株式会社と旧今川小路共同建築について、2004年度日本建築学会大会梗概集、及び同著者：横浜における復興建築助成株式会社と共同建築、2005年度日本建築学会大会梗概集を併せ増補したものである。
- 注2) 昭和2年11月11日内務省令第45号防火地区建築補助規則改正第二條の二
- 注3) 復興事務局：帝都復興事業誌建築篇、昭和6年3月、pp.205-206、「共同耐火建築奨励運動」東京市政調査会：都市問題、第2巻2号pp.115-120、市来鐵郎「共同建築雜感」都市研究会：都市公論、第11巻4号pp.2-12ほか
- 注4) 福岡峻治：東京の復興計画－都市再開発行政の構造、日本評論社、1991年、小玉徹：欧州住宅政策と日本、ミネルヴァ書房、1996年
- 注5) 陣内秀信：東京の空間人類学、筑摩書房、1985年、pp.303-304
- 注6) 市来鐵郎：共同建築の話、復興建築叢書第17号（発行年不明）
- 注7) 前掲注4
- 注8) 沼田政二郎「復興建築助成株式会社の事業に就て」日本建築学会：建築雑誌、第41巻501号、pp.26-35
- 注9) 『東京朝日新聞』大正13年12月5日
- 注10) 雑誌（東京市政調査会：都市問題、第4巻6号、建築画報社：建築画報、第21巻6号等）、文献（日本建築学会編：東京横浜復興建築図集、丸善、1931年等）、登記簿調査、実地調査による
- 注11) 復興事務局：帝都復興事業誌建築篇、昭和6年3月、pp.205-206
- 注12) 東京市政調査会所蔵「復興建築助成株式会社営業報告」第一期～十期、及び山一証券株式会社調査部編：株式会社年鑑、昭和14～18年版
- 注13) 須原屋書店：建築世界、第23巻6号、p.65
- 注14) 前掲注11、pp.208-209
- 注15) 『神田今川小路に共同建築の魁』須原屋書店：建築世界、第22巻3号、東京市政調査会：都市問題、第4巻6号等
- 注16) 『神田区地籍台帳・地籍地図』昭和10年
- 注17) 日本建築学会編：東京横浜復興建築図集、丸善、1931年収録ほか九段下ビル住民所蔵実地図面もあり
- 注18) 前掲注6『共同建築の話』口絵掲載
- 注19) 前掲注1「復興建築助成株式会社と共同建築」2002年度日本都市計画学会学術論文集においての図面寸法分析に、設計者南の説明を加味し、同著者「復興建築助成株式会社と旧今川小路共同住宅について」（2004年度日本建築学会大会梗概集）で発表したものを増補した
- 注20) 21) 南吾吉「共同建築の利益に関する基本説明とその実例」工事画報社：土木建築工事画報、昭和3年11月号、pp.10-17
- 注22) 防火地区建築補助規則（前掲注4）策定時の算定による坪単価。前掲注11『帝都復興事業誌建築篇』pp.181-187
- 注23) 前掲注20『土木建築工事画報』昭和3年11月号
- 注24) 須原屋書店：建築世界、第22巻3号、p.79
- 注25) 不動産登記簿（横浜市法務局所蔵）による
- 注26) 施主H氏の長男の奥様よりお話を伺う。2004年7月15日実施
- 注27) 小倉庫次「耐火建築と復興と建築助成会社」都市問題、第4巻6号、p.176
- 注28) 29) 前掲注20『土木建築工事画報』昭和3年11月号
- 注30) 横浜シティガイド協会：ハマの建築探検、2002年、かなしん出版、p.74
- 注31) 32) 前掲注20『土木建築工事画報』昭和3年11月号掲載口絵より作成
- 注33) 『火災保険特殊地図旧35区 芝区』株式会社都市製図社、1935年
- 注34) 『芝区地籍台帳・地籍地図』昭和9年
- 注35) 建築画報社：建築画報、第22巻第4号口絵第1図
- 注36) 東京都公文書館所蔵内田文庫 関東大震災移転補償及び移転計画図「第二十四地区五十二移転群計画図」（補償については該当部分は現存せず）
- 注37) 高等建築学16：建築計画4商店・百貨店、事務所、銀行、常盤出版、1933年7月20日、pp.111-115
- 注38) 前掲注34台帳による土地面積と註37p.115掲載図の寸法を比較した
- 注39) 前掲注36をもとに作成
- 注40) 都市製図社：芝区火災保険特殊地図、1954年
- 注41) 前掲注37『建築計画4 商店・百貨店、事務所、銀行』p.115掲載図をもとに作成。メートル寸法は掲載図記載のもの。
- 注42) 小倉庫次「耐火建築と復興と建築助成会社」東京市政調査会：都市問題、第4巻6号、p.177
- 注43) 前掲注35『建築画報』第22巻第4号
- 注44) 小倉庫次「共同建築の法的考察」東京市政調査会：都市問題、第1巻2号、p.29-39より大審院大正5年11月29日判決
- 注45) 『東京朝日新聞』大正15年1月8日
- 注46) 『法律新聞』大正15年1月20日、第2496号
- 注47) 小倉庫次「防火地区と共同建築」東京市政調査会：都市問題、第3巻5号、pp.39
- 注48) 『法律新聞』昭和元年12月3日

（2005年9月9日原稿受理、2006年1月19日採用決定）